

## Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen tarkistaminen

Ympäristölautakunta 05.11.2024 § 94  
499/02.05.00.00/2024

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Rakennusvalvonnan ja laajemmin kaikkien rakentamiseen liittyvien toimenpiteiden taksat ja maksut tulee kokonaisvaltaisesti uudistaa vuodelle 2025. Uudistamistarpeen aiheuttaa uuden rakentamislain voimaantulo 1.1.2025.

Kaupunginhallitus on 20.11.2023 § 255 asettanut työryhmän valmistelemaan rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan uudistamista. Työryhmän puheenjohtajaksi kaupunginhallitus on nimennyt Manu Salomaan. Työryhmä on toistaiseksi kokoontunut kaksi kertaa. Työryhmä on toistaiseksi käsitellyt viranhaltijatyönä laadittua ensimmäistä luonnosversiota uudesta rakennusjärjestyksestä.

Rakennusjärjestysluonnoksen valmistelussa on ollut viiveitä ja prosessi on kestänyt pitkään, koska lainsäädännön kehityksen suuntaan on liittynyt ja liittyy edelleen tiettyjä epävarmuuksia. Tietojen mukaan Suomen hallitus tulee esittämään eduskunnalle ns. ”rakentamislain korjaussarjan”, jolla muutettaisiin 1.1.2025 voimaan tulevaa rakennuslakia. Hallituksen esityksen ajankohta on edelleen avoin. Tulossa oleva hallituksen esitys ja jatkuvassa muutoksessa olevat uuden lain tulkintanäkökulmat haastavat edelleen myös rakennusjärjestyksen laatimistyötä. Myös Kuntaliiton tekemän rakennusjärjestyksen malliversion julkistaminen viivästyi ja tapahtui aiempia tietoja myöhemmin kesällä, jonka jälkeen malliin on tehty muutoksia vielä syksyllä uudistuksen tarkentuessa. Työryhmän työskentely rakennusjärjestyksen uudistamiseksi jatkuu.

Kuntaliiton mallitaksasta on valmistunut ensimmäinen kokonaisvaltainen luonnos 15.10.2024. Uuden taksan valmistelua työryhmässä ei ole aloitettu. Myöskään viranhaltijavalmistelua uuden taksan laatimiseksi ei ole vielä pystytty aloittamaan. Myös rakennusjärjestyksessä tehtävät ratkaisut sekä mahdollisesti tuleva rakennuslain korjaussarja tulevat vaikuttamaan taksaan. Rakentamisen luvituksen ja lupakynnysten muutokset tulevat olemaan suuria ja samalla rakennusvalvonnan tulonmuodostus muuttuu merkittävästi. Tämän vuoksi rakentamiseen liittyvien taksojen laatiminen edellyttää myös monenlaista tilastollista arviointia ja ennakointia.

Koska edellä kuvatut prosessit vaativat aikaa merkittävästi ja laadittavien maksujen ja taksojen uudistamisen ajankohta ei ole vielä selvillä, on taksaan tarpeen tehdä joitakin ennakoivia lisäyksiä vielä ennen uuden taksan päättämistä.

Nykyisistä rakennusvalvonnan taksoista puuttuvat kokonaan aurinkovoimaloihin liittyvät aiheet. Erityisesti suuret teollisen kokoluokan aurinkovoimalat on tarpeen lisätä taksaan ennakoivasti ennen mahdollisten lupahakemusten jättämistä. Aurinkovoimaloiden lupahakemusten jättäminen ei ole varmaa, mutta siihen tulee varautua. Oriveden alueeseen kohdistuu aurinkoenergia-alan toimijoiden mielenkiintoa, joten lupahakemus on mahdollinen.

Erityisesti suurten aurinkovoimaloiden rakentaminen Suomessa on voimakkaassa kasvussa. Aurinkoenergialla edistetään Suomea koskevien

ilmastotavoitteiden sekä energiaomavaraisuuden toteutumista. Aurinkoenergialla tuotetaan sähköä vähäisillä päästöillä, ja niiden tuottama sähkö on suurimmilta osin ns. vihreää sähköä.

Motiva Oy on koostanut Energiaviraston toimeksiannosta aurinkosähkövoimalaitosten (> 1 MW) tietokannan ja kartan suunnitteilla olevista hankkeista. Motiva Oy:n mukaan Suomessa on tuotannossa yhteensä 24 hanketta, joiden teho on yhteensä 101 MW. Vastaavasti rakennusvaiheen luvut (12, 420), luvitusvaiheessa (163, 12970) ja esiselvitysvaihe (34, 2805).

Suomessa on suunnitteilla laajoja aurinkovoimaloita, jotka tuottavat sähköä suoraan sähköverkkoon. Aurinkovoimalahankkeet ja etenkin laajemmat hankkeet vaativat luvitukselta ja rakentamisen valvonnalta merkittävää työpanosta verrattuna tavanomaisiin pienempiin rakennushankkeisiin. Näin ollen niille on hyvä olla myös erilliset taksat. Laajat aurinkovoimalat ovat taloudellisesti suuria investointeja, jotka vaikuttavat mahdollisesti laajoihin alueisiin.

Aurinkovoimalat ovat Suomessa suhteellisen uusi hankemuoto laajemmassa mittakaavassa. Tämän vuoksi myös niiden luvituksessa sekä luvituksen maksuissa esiintyy Suomessa merkittävää vaihtelua. Taksoja on päivitetty kuntakohtaisesti yksitellen ja sitä mukaan myös kun hankkeet ovat tulleet ajankohtaisiksi.

Aurinkovoimalan luvitus voi nykyinsäädännön mukaan tapahtua esimerkiksi suunnittelutarveratkaisun tai kaavoituksen kautta. Luvitusmuotoon vaikuttavat suunniteltu alue, kaavatilanne sekä hankkeen koko. Lisäksi tarvitaan rakennuslupa. Taksaan on tarve lisätä erityisesti suunnittelutarveratkaisua sekä rakennuslupaa koskevat taksat. Mikäli hanke toteutetaan kaavahankkeen kautta, tulee tästä kaupungin periaatteiden mukaisesti joka tapauksessa tehdä erillinen puitesopimus, jossa sovitaan kaavahankkeen vastuista, kustannuksista sekä kaavahankkeen tavoitteista.

Maankäyttö on valmistelun pohjaksi tehnyt vertailua joihinkin sellaisiin kuntiin, joissa aurinkovoimaloita on suunnitteilla. Maksut vaihtelevat eri kuntien välillä. Periaatteena aurinkovoimaloissa on yleensä käytetty **perusmaksua ja lisäkerrointa € / paneeli m<sup>2</sup> tai € / alkava MW kohden.**

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville kuntavertailu. Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on myös esimerkinomainen laskelma luvituksen ja rakentamisen valvonnan maksuista teollisille 20, 50 ja 100 MW aurinkovoimaloille vertailluissa kunnissa sekä vastaava laskelma valmistellulla Oriveden taksalla.

Taksojen määrätymisperusteet vaihtelevat. Näin ollen niiden vertailu ei kokonaisuutena ole yksinkertaista.

Suurimmassa osasta kunnista aurinkovoimaloille on asetettu yksi taksa. Taksa liittyy rakennuslupaan ja rakentamisen valvontaan. Malli on perusteltu silloin kun taksa on pidempiaikaisesti voimassa.

Oriveden tapauksessa on oletettavaa, että rakennusvalvonnan taksa ei ole pitkäaikaisesti voimassa, sillä se tulee uusien rakentamislain voimaantulon myötä. Tämän vuoksi taksamuutoksen viranhaltijavalmistelussa on arvioitu, että voisi olla järkevämpää asettaa erilliset taksat aurinkovoimalan suunnittelutarveratkaisulle sekä rakennusluvalle ja rakentamisen valvonnalle. Taksalisäys tehdään taksan elinkaaren lopulla, joten taksan

kahtia jakamisen on arvioitu olevan järkevämpää. Ratkaisulla varaudutaan erityisesti sellaiseen tilanteeseen, jossa suunnittelutarveratkaisu myönnettäisiin nyt päivitettävän taksan aikana ja sitten rakennuslupa ja rakentamisen valvonta tapahtuisi uuden taksan aikana.

Suunnittelutarveratkaisun laatimiseen ja vaikutusten arviointiin vaadittava työn määrä laajemmissa hankkeissa on suuri, ja näin ollen tämän tyyppisille suunnittelutarveratkaisuille on perusteltua tässä vaiheessa taksan päivittämistä olla oma taksamuotonsa. Toisaalta laajat aurinkoenergian investoinnit ovat mittavia investointeja, joissa suunnittelukustannuksia muodostuu joka tapauksessa merkittävästi.

Laajemmassa taksan uudistamisessa on syytä suunnitella taksa kokonaan uudelta pohjalta uuden rakentamislain mukaisilla lupamuodoilla.

Esimerkiksi suunnittelutarveratkaisu on poistumassa uudessa laissa ja sijoittamisen maankäytölliset edellytykset käsitellään jatkossa rakentamisluvan yhteydessä ratkaistavilla sijoittamisen edellytyksillä. Näin ollen on tarpeen uuden taksan laatimisessa huomioida asia ja laatia uusi taksa kokonaan uudelta pohjalta ja uudelle rakenteelle. Taksan uudistamisen pohjana toimii Kuntaliiton mallitaksa.

Pienempien alle 1 MW aurinkovoimaloiden luvituksen taksat vaihtelevat erittäin paljon eri kunnissa. Lisäksi taksan määräytymisen perusteet vaihtelevat niin paljon, että niiden vertailu kuntien välillä on haastavaa ja työlästä. Pienemmän aurinkovoimalan luvittamisen työ on pääsääntöisesti merkittävästi teollisen kokoluokan hanketta alempi. Alle 1 MW aurinkovoimaloiden suunnittelutarveratkaisun sekä rakennusluvan ja rakentamisen valvonnan taksa ehdotetaan asetettavaksi suhteellisen matalaksi, jotta myös näin osaltaan edistettäisiin uusiutuvan energian paikallista tuotantoa. Myös tältä osin asia on tarpeen suunnitella kokonaisvaltaisesti uudelleen taksan uusimisen yhteydessä.

Ehdotetaan tehtäväksi rakennusvalvonnan taksaan seuraavat muutokset:

Kohtaan 2 § *RAKENTAMISEN JA SIIHEN VERRATTAVIEN MUUTOKSIEN VALVONTA (MRL 125 §)* lisätään:

2.8 Aurinkovoimalat, maastoon sijoitettavat, 50 kW – 0,5 MW 500,00€

2.9 Aurinkovoimalat, maastoon sijoitettavat, yli 0,5 MW

perusmaksu 1 000,00 €  
lisäksi yli 1 MW teholtaan olevat voimalat alkavaa MW kohti 400,00 €

Kohdan 3 § *RAKENNUSLUVAN ERITYISTEN EDELLYTYSTEN OLEMASSAOLON RATKAISEMINEN SUUNNITTELUTARVEALUEELLA* otsikko muutetaan seuraavaan muotoon:

3 § *RAKENNUSLUVAN ERITYISTEN EDELLYTYSTEN OLEMASSAOLON RATKAISEMINEN SUUNNITTELUTARVEALUEELLA SEKÄ SUUNNITTELUTARVERATKAISU AURINKOVOIMALALLE*

Lisäksi kohtaan 3 § lisätään:

3.2 Alle 0,5 MW voimalat 375,00 €/päätös  
3.3 0,5 – 1,0 MW voimalat 625,00 €/päätös  
3.4 Yli 1,0 MW voimalat  
perusmaksu 1 000,00 €/päätös  
lisäksi yli 1 MW teholtaan olevat voimalat alkavaa MW kohti 400,00 €

Esityslistan liitteenä on taksan päivityksen luonnos.

Toimivalta	Hallintosääntö 26 §
Esittelijä	Rakennustarkastaja Mika Lahtinen
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää hyväksyä tehdyt muutokset sekä <u>liitteen</u> mukaisen taksan tulemaan voimaan 13.11.2024 alkaen ja määrää tämän päätöksen kuntalain 143 §:n mukaisesti täytäntöön pantavaksi 13.11.2024 alkaen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Kokouskäsittely	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

-----